



4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLA DE ERRETERIA RELATIVA A LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

“RESIDENCIA DE ANCIANOS SAGRADO CORAZÓN”

EN EL AREA 20: GABIERROTA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

MARZO DE 2008



A.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES



TITULO PRELIMINAR:

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas disponen del carácter de Ordenanzas Regulatoras y se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de la parcela de equipamiento comunitario del Área 20: Gabierrota.

Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones de la presente 4ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria entrarán en vigor una vez que se publique en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3º.- Condiciones de vigencia

Las determinaciones de la 4ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4º.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo que se realicen dentro del territorio que comprende esta 4ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a las Normas urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de ordenación Urbana de la Villa de Errenteria o, en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5º.- Terminología de conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6º.- Documentos constitutivos de la 4ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y alcance de los mismos.

Los documentos de que consta la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:



Documento A:	Memoria
Documento B1:	Planos de Información
Documento B.2:	Planos de Ordenación
Documento C:	Normas Urbanísticas

Los documentos "A. Memoria y "B.1. Planos de Información", tienen un carácter referencial y justificativo. Los documentos "B.2. Planos de Ordenación" y "C. Normas Urbanísticas" tienen un carácter normativo, por lo que la actividad urbanística deberá ajustarse de forma vinculante a sus determinaciones.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos grafiados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.



TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

El ámbito objeto de este documento queda sometido al régimen de ordenación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en los Planos de Ordenación.

Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada del ámbito objeto de este documento, que se adecua a la sistematización asignada por las Normas Urbanísticas del PGOU se ajusta a la relación siguiente:

Parcela de equipamiento comunitario

- Asistencial y otros servicios

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de ordenación pormenorizada

Parcela de Uso Residencial

- Edificable sobre y bajo rasante

Dominio: Privado
Uso: Privado
Edificación: Residencial
Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente documento.

Viaro

- Distribuidor urbano

Dominio:Público
Uso:Público
Edificación: Construcciones y edificaciones de carácter provisional
Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente documento.

- Peatonal

Dominio:Público
Uso:Público
Edificación: Construcciones y edificaciones de carácter provisional
Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente documento.

- Red ciclista

Dominio:Público
Uso:Público



Edificación: Construcciones y edificaciones de carácter provisional
Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del
PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente
documento.

Espacios Libres

- Parques y Jardines

Dominio:Público
Uso:Público
Edificación: Construcciones y edificaciones de carácter provisional
Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del
PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente
documento.

Cauces Fluviales

- Cauces fluviales

Dominio:Público
Uso:Público
Regulación: Ley de Aguas y Ley de Costas

Parcela de equipamiento comunitario

- Asistencial y otros servicios

Dominio:Público
Uso:Público
Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del
PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente
documento.



CAPITULO 1.2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTION PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del presente documento se define una Unidad de Ejecución dispuesta en la U.I. 20/01 del Área 20, Parcela de Equipamiento, cuyas determinaciones y objetivos de ejecución se exponen en las Ordenanzas Particulares.

Artículo 11º.- Proyectos de obras complementarias de Urbanización.

Las obras de urbanización del Área 20, Parcela de Equipamiento se ejecutarán conforme a la redacción de Proyectos de obras de Urbanización complementarios de los de edificación. Ambos documentos deberán estar rigurosamente coordinados en sus respectivas determinaciones.

Artículo 12º.- Sistema de Gestión.

Para la consecución de las determinaciones previstas en este documento, en lo que hace referencia a la de las Unidad de ejecución, U.E. 20/01 se establece la Ejecución directa.



TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 13º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable para el uso de equipamiento se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas Particulares para cada parcela y a los Planos de Ordenación del presente documento.

A tal efecto, las determinaciones establecidas tendrán, en todo caso, el carácter de tope máximo, admitiéndose desarrollos por debajo de los límites establecidos, pero en ningún caso que estos sean superados.

Artículo 14º.- Aprovechamiento edificable.

Como norma particular, el aprovechamiento edificable que se posibilita en la parcela de equipamiento es el que surge como consecuencia de las alineaciones y perfiles correspondientes señalados en los planos de Ordenación y mediante la aplicación de las Ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 15º.-Otras condiciones de edificación

La regulación de las Alineaciones de la edificación, Parcelación, Altura reguladora y Perfil máximo de edificación, Cubiertas, Cuerpos salientes, Retranqueos, Elementos salientes permanentes y Patios en el ámbito de este documento se efectúa conforme a las condiciones de Edificación de aplicación en las parcelas de equipamiento comunitario.

Se establecen en el presente documento unas Alineaciones que son máximas, y que se corresponden con las señaladas en los planos de Ordenación. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

CAPITULO 2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 16º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 17º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de Seguridad de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.



CAPITULO 2.4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 18º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de las Dotaciones y Servicios de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas del PGOU.

CAPITULO 2.5. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 19º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones Estéticas de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 2.6. CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 20º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de Dominio de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.



TITULO TERCERO: NORMA URBANISTICA PARTICULAR PARA EL AREA 20: GABIERROTA

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.02, se denomina Unidad de Intervención (U.I.) a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo en función de las condiciones específicas de su delimitación territorial y de sus regímenes Urbanístico General, de Ordenación Pormenorizada y de Ejecución.
2. A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en el desarrollo normativo según razones de localización territorial y de planeamiento anterior, determinadas Unidades de Intervención (U.I.) se agrupan formando Areas de Intervención Urbanística.
3. Definición de Areas de Intervención Urbanística y Unidades de Intervención (U.I.).

La presente 4ª Modificación Puntual del Plan General afecta al suelo clasificado como urbano en el Area de Intervención Urbanística y Unidad de Intervención (U.I.) que se presentan a continuación.

AREA	DENOMINACIÓN
20	GABIERROTA U.I. 20/01: Residencia de Ancianos



B.- ORDENANZAS PARTICULARES



AREA 20:

GABIERROTA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:39.900

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:..... URBANO

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2.....16.983

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2.....2.325

S. Gral. de Comunicaciones: Peatonal SGCS/2.3.....5.913

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre SGCS/2.4.....4.262

S. General de Espacios Libres: Parques y jardinesSGEL/13.944

S. Gral. Equip. Comunit.: Asistencial y otros servicios SGEC/6.....2.270

S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales SGCF/1726

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/13.477

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Ordenación Consolidada
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2..... AOC

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano SGCS/2.2..... ASGOC
S. General de Comunicaciones: Peatonal SGCS/2.3..... ASGOC
S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libres SGCS/2.4..... ASGOC
S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales SGCF/1 ASGOC
S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1 ASGOC

- **Area de Sistemas Generales de Ejecución Directa**
S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios..... SGEC/6..... ASGOC
Se redactará un Proyecto de edificación

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de Gabierrota, Sector Este y Oeste.....A.D.: 15.07.60
- Modificación del Plan Parcial, Sector Oeste de Gabierrota.....A.D.: 10.07.74
- 2ª Modificación de Plan Parcial de Gabierrota Oeste.....A.D.: 20.03.90
- Estudio de Detalle de la Manzana nº 2: Avda. Navarra, 3-5.....A.D.: 17.05.99
- Estudio de Detalle de la Manzana nº 2: Salk y Sabin, 2-4.....A.D.: 29.01.93

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.



AREA 20:

GABIERROTA

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

El Área se ve afectada por las determinaciones de la Ley de Costas y de la Ley de Aguas.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área además del ámbito general, contiene la Unidad de Intervención siguiente:

U.I. 20/01: Residencia de Ancianos

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Readequación de la Avenida de Navarra como distribuidor urbano, en relación con las Áreas 19 y 37.
- ii. **U.I. 20/01: Residencia de Ancianos. Posibilitar el incremento de la edificabilidad a fin de ampliar el número y la calidad de las plazas del centro.**

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 20/01: Residencia de Ancianos

Se posibilita el cierre de la terraza de la planta primera en toda su superficie de manera que se incremente la edificabilidad existente en la cantidad de 190,00 m²(t).

III.3. Régimen de Uso:

U.I. 20/01: Residencia de Ancianos: El correspondiente a ese uso dotacional.

Se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Costas y en la Ley de Aguas.

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado, uso privado
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado con servidumbre
de uso público en porches
Edificable bajo rasante PUR/2 Dominio privado, uso privado



AREA 20:

GABIERROTA

- Viario (V)
Distribuidor urbano V/2Dominio público, uso público
Peatonal V/3Dominio público, uso público
Red ciclista V/5Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines EL/1Dominio público, uso público
- Cauces Fluviales (CF)
Cauces Fluviales CF/1Dominio público, uso público
- Dominio Público (DP)
Dominio Público Marítimo Terrestre... DP/1Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Asistencial y otros servicios..... PEC/6.....Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:No se requiere

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 20/01: Residencia de Ancianos No se requiere

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

La edificación existente en la planta primera, fuera de la alineación de fachada, del edificio sito en la Avenida de Navarra nº 15.

IV.4. Cesiones obligatorias:No se requiere

Errenteria, marzo de 2008

El Director de la oficina Técnica Municipal

Fdo. Enrique Ponte Ordoqui